

Gemeinde
Köniz

PLANUNGSAMT

ÜBERBAUUNGSORDNUNG SPÜHLI (SCHLIERN)

MIT PARTIELLER ABLÖSUNG DES BAULINIENPLANES MIT

SONDERBAUVORSCHRIFTEN SCHLIERN - NORD VOM 25. NOV. 1966

mit Änderung vom 9. November 1994

ÜBERBAUUNGSPLAN

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BEINHÄLTET:
- ÜBERBAUUNGSPLAN
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Massstab: M 1 : 500

Format: 45 x 105

Der Gemeindeplaner:

Datum: DEZ. 1991/AUG. 1993

Nummer: 8 D 4. 2

LEGENDE:

WIRKUNGSBEREICH DER ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

SEKTORENGRENZE

BAUFELDER FÜR HAUPTBAUTEN IN SEKTOR A

BAUFELDER FÜR HAUPTBAUTEN IN SEKTOR B / MIT GIEBELRICHTUNG

BAUFELDER FÜR GEMEINSCHAFTLICHE BAUTEN

BESTEHENDE ÜBERBAUUNGEN

UNTERIRDISCHE BAUTEN / BEGRENZUNG

GESCHOSSZAHLEN

HÖHENKOTEN / ERDGESCHOSS, DACH RESP. FIRST

NATURWIESE

GESTALTETER GRÜNRAUM (GEMEINSCHAFTSBEREICHE)

GESTALTETER GRÜNRAUM (PRIVATBEREICHE)

PFLANZBEREICH FÜR HECKEN

PFLANZBEREICH HOCHSTÄMMIGER BÄUME

VERKEHRSBEREICH

FUSSGÄNGERBEREICH / NOTZUFAHRT

Cont. STANDORT FÜR ABFALLCONTAINER

Komp. STANDORT FÜR KOMPOSTPLATZ

FUSSGÄNGERÜBERGANG AUFGEPLASTERT

GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNGSVERFAHREN VOM 28. FEBR. BIS 31. MÄRZ 1992

VORPRÜFUNG VOM 16. NOV. 1992

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 17. + 21. APRIL 1993

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 16. + 21. APRIL 1993

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLÄNE VOM 19. APRIL BIS 19. MAI 1993

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM: 1. JULI 1993

RECHTSVERWAHRUNGEN: --

ERLEDIGTE EINSPRACHEN: --

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 27

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT 8. SEPTEMBER 1993

DER PRÄSIDENT

DER GEMEINDESCHREIBER

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT

KONIZ, 21. OKT. 1993

DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DIE KANT.-BAUDIREKTION

GENEHMIGT durch das Amt für

Gemeinden und Raumordnung

am: 22.3.94

Plan 126

ÜBERBAUUNGSORDNUNG SPÜHLI (SCHLIERN)

Mit partieller Ablösung des Baulinienplanes mit Sonderbauvorschriften Schliern-Nord
vom 25. November 1966

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

mit Änderung vom 9. November 1994

Die Schnitte A, B, C, 1 bis 5 sowie die Prinzipskizze zu Art. 15 bilden
integrierende Bestandteile der Überbauungsvorschriften.

Planungszweck	Art. 1 Die Ueberbauungsordnung Spühli in Schliern bezweckt, in den beiden laut Ueberbauungsplan ausgeschiedenen Sektoren A (beinhaltend die Parzelle GbNr. 1611 und Teilbereich der Parzelle GbNr. 782) und B (die Parzelle GbNr. 1136) eine Ueberbauung mit hohem Siedlungswert zu schaffen. Sie regelt die durchgehende Gestaltung des Aussenraumes und eine rationelle Erschliessung der vorgesehenen Ueberbauungen.
Wirkungsbereich der Ueberbauungsvorschriften	Art. 2 Der Wirkungsbereich dieser Ueberbauungsvorschriften ist im Ueberbauungsplan mit einer punktierten Umrandung des gesamten Ueberbauungsgebietes gekennzeichnet und gilt für beide darin enthaltenen Sektorenareale.
Aufhebung bisheriger Vorschriften	Art. 3 Mit der Genehmigung der vorliegenden Ueberbauungsordnung werden in deren Wirkungsbereich alle Regelungen des Baulinienplanes Schliern-Nord mit Sonderbauvorschriften vom 25. November 1966 ausser Kraft gesetzt.
Stellung zur Grundordnung	Art. 4 Soweit diese Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Köniz.
Inhalt des Ueberbauungsplanes	Art. 5 Der Ueberbauungsplan regelt verbindlich: - Art der Nutzung - Lage und Abmessung der ausgeschiedenen Baufelder - Geschossezahlen und Gebäudekoten - Grundzüge der Umgebungsgestaltung mit Festlegung · der Privatbereiche und der Gemeinschaftsbereiche im Grünraum · der Bepflanzungsbereiche für einheimische Hochstammbäume und Hecken · der arealinternen Erschliessungsanlagen, Zufahrten zur unterirdischen Einstellhalle und der oberirdischen Parkierung für die Motorfahrzeuge und Fahrräder resp. der Fussgängerbereiche, Wege, Plätze etc. · der Gemeinschaftseinrichtungen, Kinderspielplätze, Spielwiesen, Grillplatz, Container- und Kompostplatzstandorte
Baufelder	Art. 6 Die über das gewachsene Terrain hinausragenden Bauten dürfen nur innerhalb der Baufelder errichtet werden. Die Baufelderabgrenzungen gelten als Baulinien, welche lediglich mit Balkon- und Dachvorsprüngen, resp. mit Hauseingängen und freistehenden Treppenhäusern überragt werden dürfen.

**Art und Mass der
Nutzung**

Art. 7

Die Nutzungsart des Ueberbauungsgebietes wird in beiden Sektoren einheitlich mit reiner Wohnnutzung festgelegt, wobei ein das Wohnen nicht störender Gewerbeanteil im Ausmass von höchstens 150m² BGF pro Baufeld allgemein zulässig ist.

Das Nutzungsmass der Neubauten wird pro Sektor wie folgt festgelegt:

Sektor A Baufeld I und II mindestens 4'500 m², höchstens 4'900 m²

Sektor B Baufeld I und II mindestens 7'000 m², höchstens 7'500 m²

Im Sektor A, Baufelder III und IV können ausserdem 160m² und im Sektor B, Baufeld III 160m² für die Schaffung gemeinschaftlicher Einrichtungen beansprucht werden.

**Geschosszahlen,
Gebäudehöhen**

Art. 8

Die Geschosszahlen und Gebäudehöhen der einzelnen Bauten und Bauteile sind mit dem Ueberbauungsplan und den dazugehörenden Schnitten verbindlich festgelegt. Die eingetragenen Höhenkoten sind Koten über Meer und beziehen sich auf die Erdgeschoss- und Firsthöhen resp. bei Flachdachbauweise auf die Oberkante des obersten Geschosses.

Dachformen

Art. 9

Das mit dieser Ueberbauungsordnung geregelte Gebiet befindet sich an einer empfindlichen Nahtstelle zweier, mit unterschiedlicher Dachform ausgeführter Ueberbauungen. Um den Uebergang zwischen den beiden Dachformen einwandfrei zu gewährleisten, wird für die Hauptbauten des Sektors A die Flachdachform, für jene des Sektors B die Satteldachform verbindlich vorgeschrieben.

Für ein- und zweigeschossige Nebenbauten sind flache oder leicht gewölbte Dächer gestattet.

**Flachdächer, Attika
und Dachaufbauten**

Art. 10

Die Flachdächer sind ausnahmslos zu begrünen. Das Anordnen von Attikageschossen ist im Sektor A zulässig.

Ausser etwaigen Kaminen der Heizungs- und Entlüftungsanlagen sowie Liftaufbauten, darf die Dachhaut des Attikageschosses mit Aufbauten nicht überragt werden.

**Satteldächer, Dach-
ausbau, Firstrichtung,
Aufbauten/Einschnitte**

Art. 11

Die in Sektor B vorgesehenen Hauptbauten sind ausnahmslos mit gleichgeneigten Satteldächern abzudecken. Der Dachneigungswinkel beträgt im max. 40° alte Teilung. Die Firstrichtung ist im Ueberbauungsplan verbindlich festgelegt. Der Ausbau des Dachraumes ist zulässig. Die max. Kniewandhöhe beträgt 1,2m. Der Dachvorsprung hat im min. 1m zu betragen. Ueber dem Kehlgebälk dürfen nur den Dachwohnungen zugehörige Galerie- und Estrichräume errichtet werden.

Zur Belichtung des Dachgeschosses sind Dachaufbauten auf einer Länge von max. 30% der Fassadenlänge des darunterliegenden obersten Vollgeschosses zulässig. Dacheinschnitte sind nicht statthaft.

Architektonische Gestaltung	Art. 12 Die laut Ueberbauungsplan vorgesehenen Bauten und Anlagen sind hinsichtlich der Gesamterscheinung, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.
Zu verwendendes Material	Art. 13 Für die Eindeckung der Steildächer sind einheitlich entweder nicht engobierte Tonziegel oder dunkle Eternitschiefer zu verwenden.
Erschliessung	Art. 14 Die Erschliessung des Ueberbauungsgebietes erfolgt arealweise. Das Gebiet des Sektors A wird direkt vom Spühlirain mit einer Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle erschlossen. Im Bereich der Zufahrt schliesst das arealinterne Fusswegnetz an den Spühlirain an. Die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle und der Anschluss an das arealinterne Fusswegnetz des Sektors B liegen im Bereich der Einmündung des Sichelweges in die Talbodenstrasse.
Parkierung	Die Autoabstellplätze der Bewohner des Ueberbauungsgebietes sind ausnahmslos in den mit dem Ueberbauungsplan ausgeschiedenen Einstellhallen unterzubringen. Inbezug auf die Parkplatzanzahl gelten die zur Zeit der Baubewilligungserteilung rechtskräftigen Vorschriften, Richtlinien und Empfehlungen. Die oberirdischen Abstellplätze des Ueberbauungsplangebietes dienen ausschließlich den Besuchern. Sie sind womöglich mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen und dürfen weder vermietet noch den Bewohnern fest zugeteilt werden. Abstellmöglichkeiten für die Zweiräder sind womöglich bei den Hauseingängen und zwar ebenerdig anzuordnen. Die unterirdischen Einstellhallen sind derart anzuordnen, dass die Abluft der Entlüftungsanlagen ohne bauliche Probleme mittels Abluftkanal über Dach eines mehrgeschossigen Gebäudes geführt werden kann.
Fussgängerbereich	Der Fussgängerbereich stellt ein - aus einzelnen Fusswegen zusammengefügt, möglichst lückenloses Netz - dar, welches alle wichtigen Fusswegverbindungen zu gewährleisten hat. Er ist prinzipiell mit einem wasserdurchlässigen Hartbelag zu versehen und wo notwendig so auszubilden resp. zu verstärken, dass er für Not- und Umzugtransporte befahrbar ist.
Detaillierter Umgebungsgestaltungsplan	Art. 15 Die Umgebungsgestaltung ist im Ueberbauungsplan nur in Grundzügen festgelegt. Verbindlich wird hingegen festgelegt, dass im Sektor A der Siedlungsübergang zum Wald natürlich, mit einem mind. 4m breiten, extensiv genutzten Uebergangsstreifen (Naturwiese) ausgeführt werden muss. Er ist von störenden baulichen Anlagen wie Abstellplätzen, Mauern, Nebenbauten und dergleichen aber auch von intensiv genutzten Gärten und gestalteten Grünanlagen freizuhalten, und ist als Krautsaum oder Naturwiese, deren Pflege wenig Aufwand erfordert, anzulegen.

Zur Präzisierung der grundsätzlichen Festlegungen des Ueberbauungsplanes ist mit der ersten Baueingabe nach Rücksprache mit den zuständigen Organen der Gemeinde je Sektor ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan mit folgendem Mindestinhalt einzureichen:

- Gestaltung der Ein- und Ausfahrt mit Angaben des Ausbaustandards
- Gestaltung der oberirdischen Parkierungsanlage, Fussgängerbereiche, Anlagen der Ver- und Entsorgung und der Gemeinschaftseinrichtungen mit Angaben bezügl. deren Ausbaustandard
- Gestaltung der Grünräume mit Angaben über die Artenwahl der Bepflanzung
- Gestaltung des umgebenden Terrains (Böschungen, Stützmauern ev. Einfriedungen) mit Angaben der Terrainkoten
- Gestaltung etwaiger baulicher Lärmschutzvorkehrungen, Lärmschutzwände etc.
- Gestaltung, Abmessung der Kinderspielflächen, Aufenthaltsbereiche
- Behindertengerechte Zugänge zu Gebäuden und Spielflächen bzw. Aufenthaltsbereichen.
- Bepflanzung mit Hecken im Privatbereich zwecks Wahrung der Privatsphäre (siehe Prinzipskizze im Anhang)

Familiengärten

Art. 15a

Im Bereich der vorgesehenen Familiengärten bei der nordöstlichen Grenze des Sektors B (angrenzend an die bestehende Überbauung Sichelweg) besteht ein absolutes Bauverbot; es sind lediglich Werkzeugtruhen für Gartengeräte zugelassen. Jegliche andere Tätigkeit als die üblichen Gartenarbeiten ist untersagt.

Die im Überbauungsplan eingezeichnete Hecke zwischen diesen Familiengärten und der Grenze zur bestehenden Überbauung Sichelweg ist wie folgt zu gestalten:

- Ab der westlichen Grenze der Parzelle Nr. 8207 (Sichelweg 69) bis zur östlichen Grenze der Parzelle Nr. 8211 (Sichelweg 61) als Sichtschutz im Sommer (mit einheimischem, nicht ganzjährig laubtragendem Gehölz), mit einer Höhe von 2 Metern. Es ist ein Abstand von 1 Meter zwischen der Pflanzstelle und der südlichen Grenze der anstossenden Parzellen Sichelweg einzuhalten.
- Ab der östlichen Grenze der Parzelle Nr.8211 (Sichelweg 61) bis zur östlichen Grenze der Parzelle Nr.8218 (Sichelweg 43) aufgelockert bepflanzt, als optische Trennung mit einer Höhe von maximal 1 Meter. Es ist ein Abstand von 1 Meter zwischen der Pflanzstelle und der südlichen Grenze der anstossenden Parzellen Sichelweg einzuhalten.

Antennenanlagen

Art. 16

Die Errichtung von Einzelantennen für Fernseh-, Funk- und Radioempfang ist im Wirkungsbereich dieser Ueberbauungsvorschriften untersagt. Ein Anschluss an die Kabelantennenanlage ist obligatorisch.

Energieversorgung

Art. 17

Für die Energieversorgung des gesamten Ueberbauungsplangebietes ist vor der ersten Baueingabe ein Energiekonzept zu erarbeiten. Die Verwendung erneuerbarer oder alternativer Energien (Holz, Umgebungswärme, Sonnenenergie) ist dabei anzustreben. Pro Sektor ist max. eine Energieversorgungszentrale zu realisieren.

**Zivilschutz-
einrichtungen**

Art. 18

Gestützt auf Art. 2 des Schutzbautengesetzes sind die für die Bewohner des Ueberbauungsgebietes erforderlichen Schutzraumplätze womöglich je Sektor in einer Anlage unterzubringen. Die Verwendung der Einstellhallen als Zivilschutzraum ist allenfalls in Erwägung zu ziehen.

**Lärmschutzvor-
kehrungen**

Art. 19

Im Ueberbauungsgebiet gilt laut Art. 43 der eidg. LSV Empfindlichkeitsstufe II. Entlang der Talbodenstrasse und im Bereich der Besucherparkplätze des Sektors B sind Lärmschutzvorkehrungen zugunsten neuer bzw. bestehender Wohnbauten vorzusehen.

**Kosten,
Vereinbarungen**

Art. 20

Die Kosten etwaiger durch die Ausführung der Überbauung bedingter Änderungen oder Verlegungen bestehender Erschliessungsleitungen gehen vollumfänglich zu Lasten der jeweiligen Bauherrschaft.

Die Kosten der arealinternen Erschliessungsanlagen (Fusswege, Zufahrten) und jene der Gemeinschaftsanlage (Kinderspielplätze und Grünraum) sind ausnahmslos durch die Bauherrschaften zu tragen. Alle vorgenannten Einrichtungen verbleiben nach ihrer Realisierung im Gemeinschaftseigentum. Bezüglich der Finanzierung des Unterhalts resp. Regelungen der Benützung dieser Anlagen sind vor der Genehmigung dieser Überbauungsordnung, privatrechtliche Vereinbarungen abzuschliessen und beim Grundbuchamt anzumelden.

Inkrafttreten

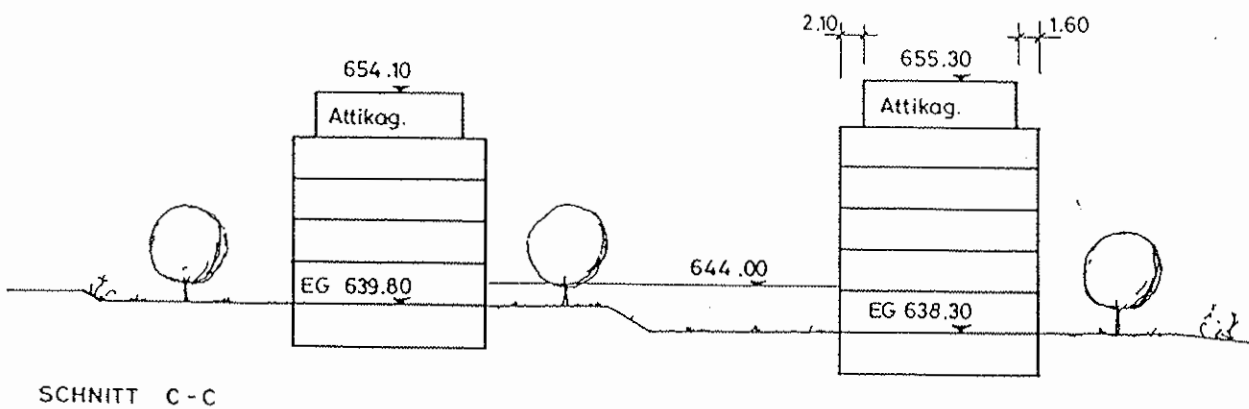
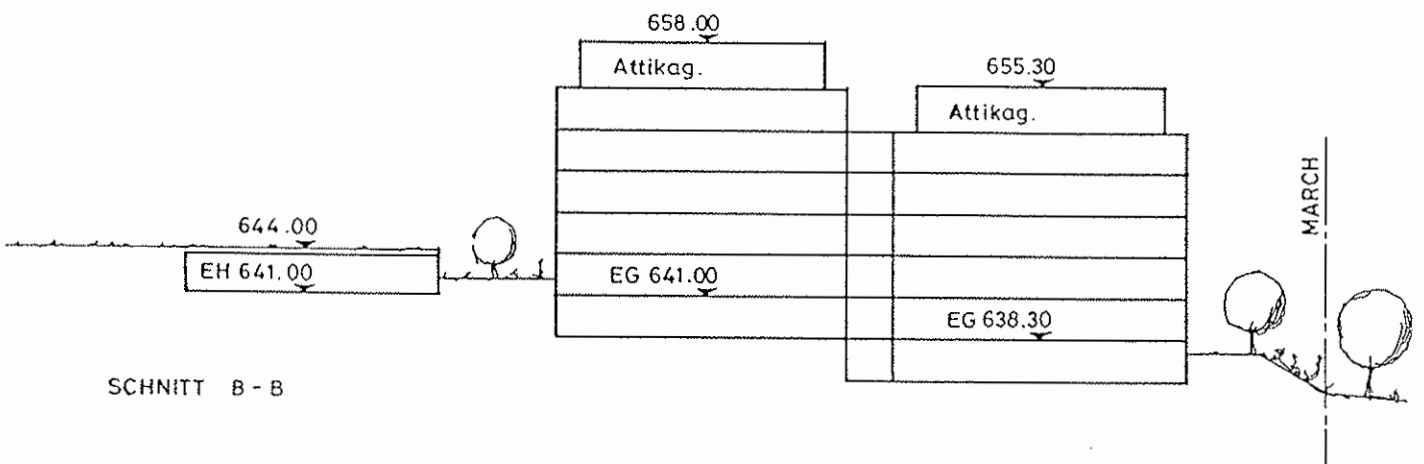
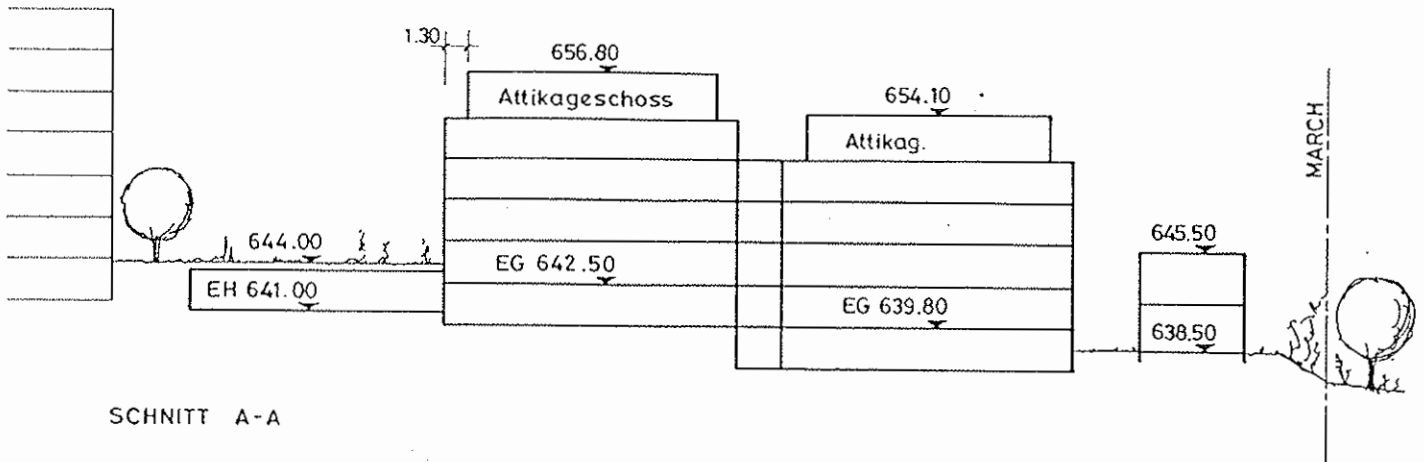
Art. 21

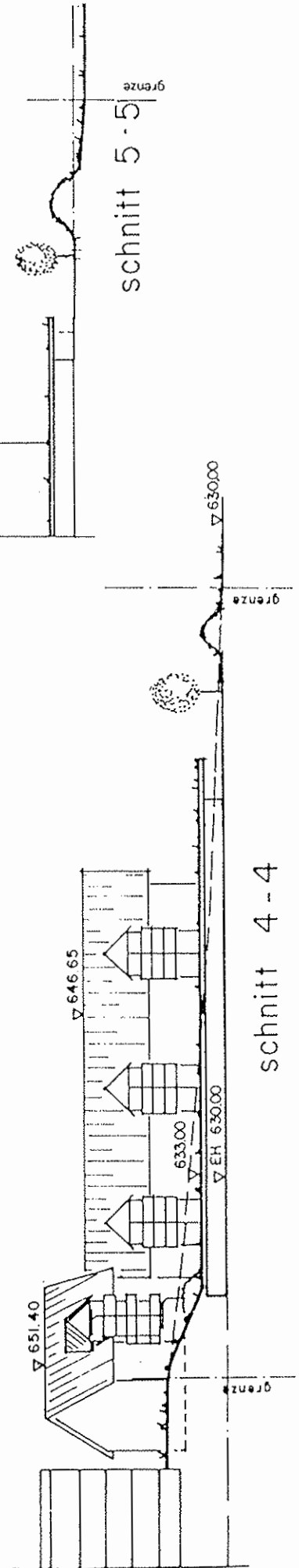
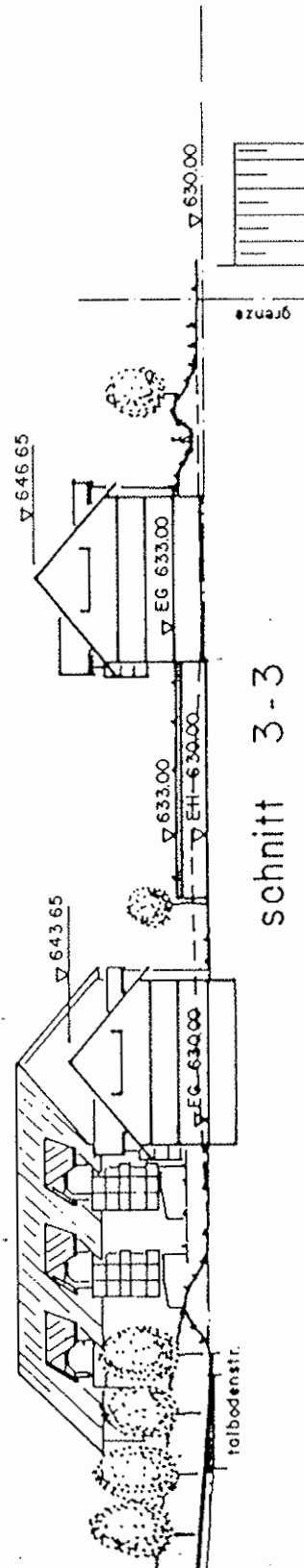
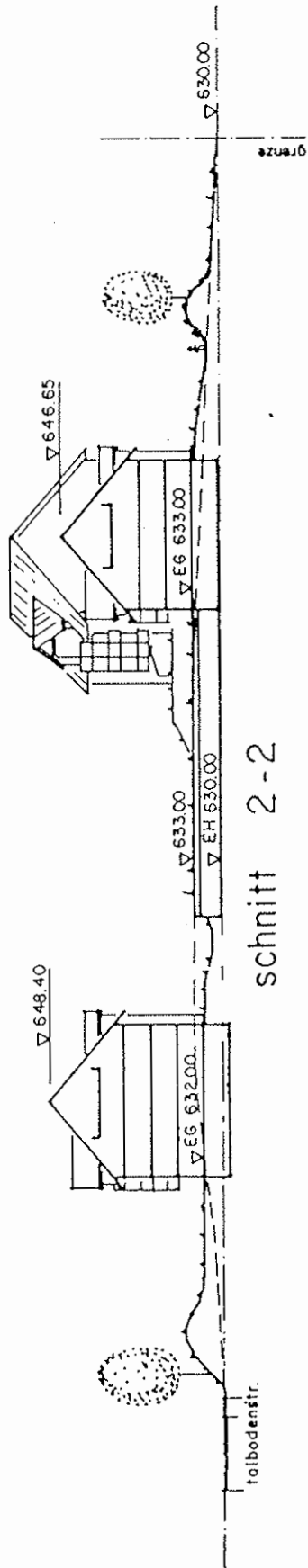
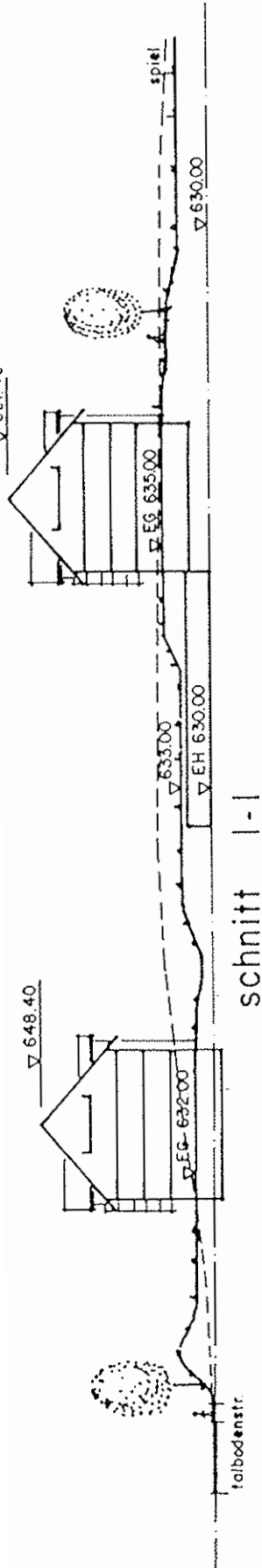
Die Ueberbauungsordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch ~~die kant.~~ **das Amt für Gemeinden und Raumordnung** Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV).

SCHNITTE A-A ZU SEKTOR A

B-B

C-C

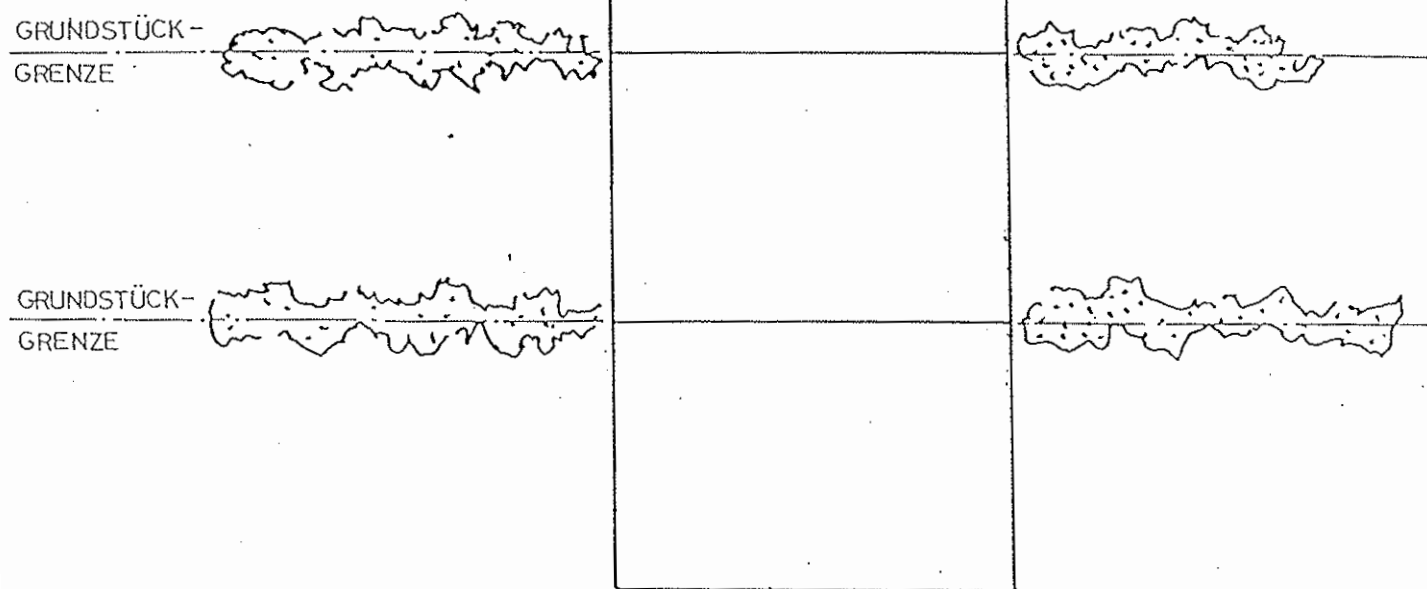




schnitt 5-5

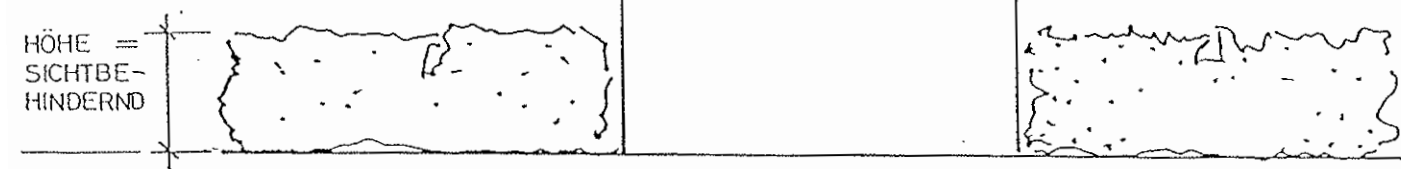
GRUNDRISS

GEBÄUDE



SCHNITT

GEBÄUDE



GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNGSVERFAHREN VOM 28. FEBR. BIS 31. MÄRZ 1992

VORPRÜFUNG VOM 16. NOV. 1992

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 17. + 21. APRIL 1993

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 16. + 21. APRIL 1993

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER PLÄNE VOM 19. APRIL BIS 19. MAI 1993

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM: 1. JULI 1993

RECHTSVERWAHRUNGEN: --

ERLEDIGTE EINSPRACHEN: --

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 27

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT 8. SEPTEMBER 1993

AM 20. OCT. 1993

DER PRÄSIDENT

DER GEMEINDESCHREIBER

W. A. R.

the

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

KÖNIG, 2. 11. 1977 3065 DER GEMEINDESCHEIBER

20. ENL 1992

DER GEMEINDESCHREIBER

the

~~GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION~~

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am: 28.3.94

Page 5 ✓